

**HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/01/2010 TOT 30/06/2010**

**Beter dan verwacht netto courant resultaat¹ van
EUR 3,77 miljoen (EUR 1,05 per aandeel)**

Uitkeerbaar resultaat van EUR 3,95 miljoen (EUR 1,10 per aandeel)

**Reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 201,4 miljoen op
30/06/2010 (ten opzichte van EUR 202,4 miljoen op 30/06/2009)**

**Lichte daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
ten opzichte van 31/12/2009 met EUR 1,08 miljoen of 0,54%²
(bij constante samenstelling en zonder rekening te
houden met nieuwe investeringen)**

Schuldgraad van 57,62%³ op 30/06/2010

Bezettingsgraad bedraagt 91,23%⁴

Aalst, 26 augustus 2010 Ë MONTEA (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 januari 2010 t.e.m. 30 juni 2010.

¹ Netto courant resultaat of operationeel resultaat: netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XV, XVI en XVII van de resultatenrekening) en exclusief IAS 39 (variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten). De variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten maakt deel uit van de andere financiële kosten in de resultatenrekening.

² Deze daling wordt als volgt berekend: de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille als percentage van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31/12/2009. Bij het bepalen van het percentage wordt geen rekening gehouden met de investeringen van het 1^{ste} semester 2010. Wanneer wel wordt rekening gehouden met de investeringen op de bestaande sites van het eerste semester van 2010, dan bedraagt de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille 1,01%.

³ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006. Deze schuldgraad houdt geen rekening met de doorgevoerde kapitaalverhoging op 2 juli 2010. Wanneer zou rekening gehouden worden met de kapitaalverhoging, dan bedraagt de schuldgraad 48,73%.

⁴ Deze bezettingsgraad werd berekend op basis van m².

TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET EERSTE HALFJAAR VAN 2010 IN BELGIE EN FRANKRIJK

1.1 Beter dan vooropgesteld netto courant resultaat van EUR 3,77 miljoen (EUR 1,05 per aandeel)

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt tijdens het eerste semester 2010 EUR 3,77 miljoen (EUR 1,05 per aandeel), wat beter is dan vooropgesteld in de prospectus naar aanleiding van de kapitaalverhoging. Deze positieve impact heeft voornamelijk te maken met:

- de hogere huurinkomsten door de eenmalige facturatie van een verbrekingsvergoeding van EUR 75K;
- de hogere (dan verwachte) operationele marge door de doorfacturatie van eerder geboekte kosten;
- de lagere algemene kosten van de vennootschap.

1.2 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2010

➤ Nieuwe huurovereenkomsten van 9 jaar met Movianto en CAD Service op de site van Erembodegem (Aalst)

In december 2009 heeft Montea met Movianto een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar afgesloten (met mogelijkheid tot opzeg na 3 jaar) voor 7.747m² geconditioneerde opslagruimte en 603m² kantoorruimte op de site van Erembodegem (Aalst). Deze huur ging in vanaf 1 januari 2010. Deze nieuwe huurovereenkomst heeft een totaal van EUR 97K additionele huurinkomsten voor het eerste semester van 2010.

Montea is tevens overgegaan tot de afsluiting van een huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzeg na 6 jaar) voor 571m² kantoorruimte op deze site met CAD Service. Deze huur ging in vanaf 1 maart 2010. Deze nieuwe huurovereenkomst heeft een totaal van EUR 8K additionele huurinkomsten voor het eerste semester van 2010.

Bovendien heeft Montea haar intrek genomen in de kantoorgebouwen op de site van Aalst . Erembodegem voor 656m² en werd zodoende de maatschappelijke zetel naar deze site verplaatst.

Na afsluiting van deze huurovereenkomsten en de intrek van Montea in deze kantoorgebouwen, is momenteel nog een leegstand van 663m² op deze site.

➤ Verlenging huurovereenkomst voor 9 jaar vast met VDAB op de site van Aalst, Trangel

In april 2010 heeft Montea met de VDAB een verlenging van de bestaande huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 9 jaar vast op de site van Aalst, Trangel. Deze overeenkomst zal ingaan op 1 maart 2010 en eindigen op 28 februari 2019. Deze nieuwe huurovereenkomst heeft geen additionele huuropbrengsten opgebracht voor het eerste semester van 2010 daar het om een verlenging van een bestaand contract gaat.

1.3 Verder zetten van desinvesteringsactiviteit tijdens het eerste semester 2010

Met het oog op haar kernactiviteiten en de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van 2 semi-industriële gebouwen in Schoten⁵. Deze 2 desinvesteringsactiviteiten beantwoordden niet meer aan de normen van de vastgoedportefeuille, namelijk de verhouding kantoor/opslagplaats en de gemiddelde oppervlakte per huurder. De totale verkoopprijs voor deze 2 panden bedroeg EUR 3,28 miljoen, waarop een totale netto meerwaarde van EUR 0,13 miljoen werd geboekt.

Dit beleid van desinvesteringsactiviteiten van niet-strategische panden zal in het tweede semester van kracht blijven.

1.4 Investeringsactiviteit tijdens het eerste semester 2010

- **28 mei 2010 – Aankoop van een nieuw 1^{ste} klasse A logistiek platform van 75.000m² in Saint-Cyr-en-Val (Orléans - Frankrijk) voor EUR 35,3 miljoen**

De site, met een grondoppervlakte van 152.149m², is gelegen op een prime+locatie in een park van 210 ha nabij Orléans. De opslagplaats, gebouwd tussen 1996 en 2006, voldoet aan de ICPE normen (Installations classées pour la protection de l'environnement) 1510, 1530-2, 2662-1.b, 2910.a.2 en 2925. Het gebouw bestaat uit 9 units met een vrije hoogte van >13m⁷⁰ en heeft in totaal 88 laadkades.

Het gebouw is volledig verhuurd aan de groep FM Logistics voor een duur van 9 jaar vast met een huuropbrengst van EUR 3.000.000/jaar, met ingang van 01/07/2010 (bruto huuropbrengst van 8,5%). Het logistieke platform in Saint-Cyr-en-Val wordt gebruikt voor de distributie van elektrische huishoudapparaten (Seb-Moulinex, LG Goldstar).

Het totale bedrag van de transactie bedraagt EUR 35,3 miljoen, alle kosten inbegrepen. Dit bedrag is lager dan de waardebeoordeling van de vastgoedexpert van 28/04/2010 en werd volledig gefinancierd via een kapitaalverhoging⁶. De overdracht werd begin juli 2010 afgerond.

- **9 juni 2010 – Ondertekening contract voor ontwikkeling van nieuw duurzaam distributiecentrum van 13.000m² voor 12 jaar verhuurd aan Coca-Cola Enterprises Belgium in Charleroi (Heppignies – België)**

Montea heeft een contract met Coca-Cola Enterprises Belgium ondertekend voor de bouw van een nieuw distributiecentrum in Heppignies (België). Montea wordt hiermee ontwikkelaar van het eerste logistiek gebouw in België dat voldoet aan de Franse HQE-norm (gelijkaardig aan de Engelse BREEAM-norm) inzake duurzaamheid.


Het distributiecentrum zal gebouwd worden op een terrein van +/- 42.000m², gelegen in Heppignies. Het terrein geniet van een directe aansluiting met de autosnelweg E42 die alle grote steden van Wallonië met elkaar verbindt en eveneens gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van de luchthaven Brussels South Charleroi. Het nieuwe distributiecentrum zal naar verwachting tegen september 2011 operationeel zijn.

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/02/2010 of www.montea.com.

⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/06/2010 of www.montea.com.

De totale geschatte investeringwaarde wordt geraamd op EUR 9,3 miljoen, alle kosten inbegrepen. De aanvang van de werken is voorzien in het vierde kwartaal van 2010. Het nieuwe distributiecentrum zal in principe tegen september 2011 operationeel zijn, wat eveneens de datum is waarop de huurovereenkomst zal ingaan voor een periode van 12 jaar vast. Het jaarlijkse huurbedrag zal maximum EUR 725.000 bedragen en is jaarlijks indexeerbaar. In het kader van deze overeenkomst werden al kosten gemaakt ten bedrage van EUR 500K.

2. WAARDE EN SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30/06/2010

 VASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal 30/06/2010	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2009	Totaal 30/06/2009
Aantal sites	31	20	11	33	32
Oppervlakte opslag (m ²)	330.771 m ²	258.047 m ²	72.724 m ²	333.015 m ²	319.936 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	45.008 m ²	33.979 m ²	11.029 m ²	47.663 m ²	46.123 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	375.779 m ²	292.026 m ²	83.753 m ²	380.678 m ²	366.059 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	69.720 m ²	69.720 m ²
Reële waarde (EUR)	Ö201.382.000	" 145.437.000	" 55.945.000	Ö206.253.000	Ö202.369.000
Investeringswaarde (EUR)	Ö208.233.000	" 149.498.000	" 58.735.000	Ö213.393.000	Ö209.352.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	Ö15.491.805	" 10.814.665	" 4.677.139	Ö16.043.480	Ö15.820.779
Bruto rendement (%) (*)	7,69%	7,44%	7,96%	7,78%	7,82%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,48%	8,30%	8,96%	8,48%	8,28%
Niet verhuurde delen (m ²)	32.970 m ²	25.000 m ²	7.970 m ²	26.917 m ²	17.789 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	Ö1.592.795	" 1.258.055	" 334.740	Ö1.437.155	Ö943.199
Bezettingsgraad (% van m ²)	91,23%	91,44%	90,48%	92,93%	95,14%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	90,68%	89,58%	93,32%	91,78%	94,37%

➤ Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, voornamelijk door de verkoop van 2 semi-industriële panden

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 375.779m², verspreid over 20 sites in België en 11 sites in Frankrijk. De daling (375.779m² t.o.v. 380.678m² per 31 december 2009) is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van 2 sites in België tijdens het eerste kwartaal van 2010 waarop een netto meerwaarde van EUR 0,12 miljoen werd geboekt (zie punt 1.3).

Daarenboven is de **reële waarde van de portefeuille bij constante samenstelling** (zonder rekening te houden met nieuwe investeringen), op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige⁷, tijdens het eerste semester van 2010 gedaald met 0,54%. (EUR 1,08 miljoen).

Deze waardedaling vloeit voort uit (zie ook voetnoot 2):

- een waardedaling van EUR 2,90 miljoen (1,96%) op de Belgische portefeuille door de negatieve evolutie van de reële waarde tengevolge van break- of eind data van contracten in 2011;
- een waardestijging van EUR 1,82 miljoen (3,36%) op de Franse portefeuille door de positieve ~~yield-shift~~ van 20 basispunten.

⁷ De Crombrugge & Partners voor België en Drivers Jonas voor Frankrijk.

Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,48% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,28% op 30/06/2009.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 15.491.805, een daling van 2,08% ten opzichte van 30/06/2009, die voornamelijk toe te schrijven is aan de daling van de bezettingsgraad.

De **bezettingsgraad**⁸ bedraagt 91,23%. Deze daling ten opzichte van 31/12/2009 (92,93%) heeft voornamelijk te maken met einde-contracten van 3 huurders op de site van Aalst, Vilvoorde en Buggenhout en de additionele leegstand van 6.366m² stockageruimte in Mechelen.

De daling t.o.v. 30/06/2009 heeft, bovenop de hiervoor vermelde redenen, te maken met de gedeeltelijke leegstand van de site van Savigny-Le-Temple in Frankrijk.

⁸ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m².

3. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR HET EERSTE HALF JAAR AFGESLOTEN OP 30/06/2010

In de loop van het eerste semester van 2010 zijn de waarderingsregels van de vastgoedbevak niet gewijzigd.

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening voor de periode van 01/01/2010 tot en met 30/06/2010

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	30/06/2010 6 maanden	30/06/2009 6 maanden
Huurinkomsten	7.920.148	8.268.701
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	7.920.148	8.268.701
Recuperatie van vastgoedkosten	128.151	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.888.326	625.282
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.916.162	-742.211
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	8.020.463	8.151.772
Technische kosten	-125.737	-81.823
Commerciële kosten	-33.177	-41.359
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0
Beheerskosten vastgoed	-285.063	-182.332
Andere vastgoedkosten	-45.053	-53.453
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-489.030	-358.967
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.531.433	7.792.806
Algemene kosten van de vennootschap	-1.133.179	-1.053.073
Andere operationele opbrengsten en kosten	-79.786	418.530
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.318.468	7.158.263
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	125.168	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.052.082	-9.837.434
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.391.554	-2.679.171
Financiële opbrengsten	102.756	231.238
Interestkosten	-2.634.807	-3.317.246
Andere financiële kosten	-2.302.116	-1.703.318
FINANCIËEL RESULTAAT	-4.834.167	-4.789.327
Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten		
Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-442.612	-7.468.498
Vennootschapsbelasting	-4.736	-4.234
Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-4.736	-4.234
NETTO RESULTAAT	-447.348	-7.472.731
NETTO COURANT RESULTAAT	3.772.883	4.063.218
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-0,12	-2,08
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	1,05	1,13

3.2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening per 30/06/2010

- **Netto huurresultaat bedraagt EUR 7,92 miljoen (daling van 4,2%) Ë daling van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille met 11,7% door éénmalige inkomsten vorig jaar**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 7.920.148, een daling van 4,2% ten opzichte van dezelfde periode in 2009 (EUR 8.268.701). Deze afname is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de daling van de bezettingsgraad in België en Frankrijk.

Het **vastgoedresultaat** op 30/06/2010 bedraagt EUR 8.020.463 en vertoont hiermee een mindere afname dan het netto huurresultaat van 1,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 8.151.772). Deze mindere afname is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de facturatie van %property management fees+.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille** daalt van EUR 7.158.263 vorig jaar tot EUR 6.318.468 op 30/06/2010. Deze daling van 11,7% is voornamelijk toe te schrijven aan de eenmalige operationele opbrengsten ten belope van EUR 0,4 miljoen in 2008 naar aanleiding van het faillissement van IIG op de site te Erembodegem.

De **exploitatie- of operationele marge**⁹ bedraagt 79,8%, een verlaging van 6,79% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Wanneer we geen rekening houden met deze eenmalige opbrengst vorig jaar (zie hierboven), dan daalt de operationele marge met 1,9% (van 81,7% vorig jaar naar 79,8% dit jaar).

Deze daling van 1,9% is, bovenop de daling van het vastgoedresultaat met 1,6%, voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de onderhoudskosten en de algemene kosten van de vennootschap.

- **Resultaat op de vastgoedportefeuille grotendeels bepaald door de negatieve evolutie van de waardering van 3 panden in België**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR -1.926.914 op 30/06/2010. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- het resultaat van de verkoop op de semi-industriële panden voor een bedrag van EUR 125.168 (zie ook punt 1.3);
- de negatieve variatie van de waarde van de vastgoedportefeuille (%non cash+ element) voor een bedrag van EUR -2.052.082 als gevolg van (zie ook voetnoot 2):
 - a. enerzijds een positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR 1,4 miljoen, grotendeels bepaald door een %yield-shift+ van 20 basispunten;
 - b. anderzijds een negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR 3,4 miljoen als gevolg van een negatieve evolutie van de reële waarde van 3 panden met een break- of einddatum van het contract in 2011.

- **Financieel resultaat van EUR -4,8 miljoen sterk bepaald door de negatieve evolutie van de waardering van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR -2,29 miljoen**

Het **financieel resultaat** per 30/06/2010 werd sterk beïnvloed door de verdere negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR -2,29 miljoen) als gevolg van de verder dalende interestvoeten.

⁹ Operationele marge: het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille als % van het netto huurresultaat.

Zonder rekening te houden met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, is het netto negatief financieel resultaat gedaald met EUR 0,6 miljoen. Deze positieve evolutie heeft voornamelijk te maken met het feit dat Montea zich momenteel indekt voor 94,04% t.o.v. een volledige dekking in dezelfde periode vorig jaar. Door het feit dat Montea minder ingedekt is, profiteert de bevak van de variabele interestvoet, die op zijn beurt nog verder gedaald is.

↳ Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek. Op 30/06/2010 dekken de contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 94,04% van de bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige kredietlijnen (EUR 114,5 miljoen).

➤ **Negatief netto resultaat door de negatieve evolutie van reële waarde van de vastgoedportefeuille en de negatieve evolutie van de waarde van de indekkingsinstrumenten**

Het **netto resultaat** op 30/06/2010 bedraagt EUR -0,45 miljoen ten opzichte van EUR -7,50 miljoen voor dezelfde periode in 2009. Beide resultaten werden sterk beïnvloed door de negatieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de negatieve evolutie van de waarde van de indekkingsinstrumenten. Deze impact was veel groter vorig jaar door de financiële en economische crisis in 2009 die een sterke invloed heeft gehad op de waardering van de vastgoedportefeuille. Deze elementen hebben geen impact op het netto courant resultaat.


➤ **Netto courant resultaat van EUR 1,05 per aandeel ̳ Montea zit op koers om haar vooropgesteld dividend te behalen**

Het **netto courant resultaat** op 30/06/2010 bedraagt EUR 3,77 een daling van 7,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, grotendeels bepaald door de lagere bezettingsgraad.

Net uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR 3,95 miljoen. In het kader van de kapitaalverhoging werd, voorafgaand aan de kapitaalverhoging per 2 juli 2010, een dividendverwachting vooropgesteld voor de bestaande aandeelhouders van EUR 0,97 per aandeel voor het eerste semester.

Op basis van de resultaten van het eerste semester behaalt Montea een uitkeerbaar resultaat van EUR 1,10 per aandeel. Zodoende is Montea goed op weg op haar dividendverwachting van 8% over het ganse jaar te behalen.

3.3. Geconsolideerde balans op 30/06/2010

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2010 Conso	30/06/2009 Conso
VASTE ACTIVA	198.473.505	203.631.680
Goodwill	0	0
Immateriële vaste activa	91.190	116.647
Vastgoedbeleggingen	196.677.787	202.369.000
Andere materiële vaste activa	1.037.538	284.024
Financiële vaste activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	666.991	862.010
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	15.388.380	8.380.710
Activa bestemd voor verkoop	4.704.000	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	5.739.222	5.085.081
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.494.783	747.230
Kas en kasequivalenten	1.520.159	1.964.804
Overlopende rekeningen	930.217	583.594
TOTAAL ACTIVA	213.861.885	212.012.390
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	76.528.614	87.678.174
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	76.434.509	87.582.896
Kapitaal	68.964.362	84.352.467
Uitgiftepremies	0	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0
Reserves	14.774.203	17.686.161
Resultaat	-453.056	-7.472.732
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.851.000	-6.983.000
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0
Minderheidsbelangen	94.104	95.278
VERPLICHTINGEN	137.333.271	124.334.216
Langlopende verplichtingen	129.610.842	115.549.348
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	118.942.296	107.556.974
Andere langlopende financiële verplichtingen	10.314.880	7.638.708
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
Andere langlopende verplichtingen	353.667	353.667
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Kortlopende verplichtingen	7.722.429	8.784.868
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	597.680	565.251
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.131.526	2.783.245
Andere kortlopende verplichtingen	203.557	1.802.077
Overlopende rekeningen	3.789.666	3.634.295
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	213.861.885	212.012.390

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2010


- Op 30 juni 2010 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 213.861.885) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (91,96% van het totaal) en vlottende activa (EUR 15.388.380) met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 76,5 miljoen en een totale schuld van EUR 137,3 miljoen. Hierbij is het belangrijk te noteren dat alle bankschulden op lange termijn zijn.

Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij 3 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 115 miljoen, waarvan EUR 114,5 miljoen is opgenomen. De eerste kredietlijnen vervallen pas op het einde van 2011.

- De **schuldgraad**¹⁰ van Montea bedraagt 57,62% en blijft zodoende ruim onder het wettelijk plafond van 65%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2009 (56,43%) is voornamelijk toe te schrijven aan de uitbetaling van het dividend in juni 2010 en het negatieve netto resultaat, grotendeels als gevolg van de negatieve evolutie van de waarde van de vastgoedportefeuille en de negatieve evolutie van de waarde van de indekkingsinstrumenten.

Wanneer we rekening houden met de doorgevoerde kapitaalverhoging per 2 juli 2010, dan bedraagt de schuldgraad 48,73%.

Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van 65% mag hebben.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	76.435	84.381	87.583
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	3.585.354	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde)	21,3	23,5	24,4
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	23,2	25,5	26,4

- De **netto activa waarde** per 30/06/2010 bedraagt EUR 21,3 per aandeel. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 24,2 per aandeel. Rekening houdend met de koers van Montea op het einde van juni 2010 (EUR 21,8 per aandeel) noteert Montea met een agio van 2,3%.

¹⁰ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.

4. BEURSPERFORMANTIE VAN HET AANDEEL MONTEA (MONT)

BEURSPERFORMANTIE	30/06/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Beurskoers (€)				
Bij afsluiting	21,8	24,9	27,0	32,0
Hoogste	26,9	31,0	35,3	37,0
Laagste	20,6	21,8	23,0	30,2
Gemiddelde	25,6	24,7	30,8	33,8
Netto Activa / Aandeel (€)				
Incl. IAS 39	21,3	23,5	28,6	31,1
Excl. IAS 39	24,2	25,8	30,3	30,8
Premie / (Discount) (%)	2,2%	5,8%	-5,6%	2,9%
Dividendrendement (%)		8,5%	6,8%	7,4%
Bruto Return (%)		-2,5%	-8,8%	0,5%
Dividend (€)				
Bruto		2,09	2,09	2,49
Netto		1,78	1,78	2,12
Volume (in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume	1.354	1.033	1.061	1.333
Periodevolume	170.624	264.394	271.641	341.241
Aantal aandelen	3.585.354	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Beurskapitalisatie ('000 euros)				
Beurskapitalisatie bij afsluiting	78.089	89.239	96.805	91.351
Free Float	30,1%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratio's (%)				
"Velocity"	9,5%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	31,6%	24,5%	25,1%	32,0%

Dividendrendement (%):

Bruto Return (%):

%Velocity+

Free Float %Velocity+

Brutodividend gedeeld door het gemiddelde beurskoers

Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividenden) gedeeld door de gemiddelde beurskoers

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen van de Free Float

Op grond van de slotkoers op 30/06/2010 (EUR 21,8) noteerde het aandeel Montea 2,3% boven de waarde van het netto actief per aandeel (in reële waarde voor dividendverdeling).

5. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30/06/2010

➤ 2 juli 2010 – Succesvolle kapitaalverhoging – Openbaarmaking uitgifte aantal nieuwe aandelen

Op 2 juli 2010, na de openbare aanbieding tot inschrijving op de kapitaalverhoging en de succesvolle private plaatsing van de scrips, hebben de bestaande aandeelhouders en nieuwe investeerders zich verbonden om in te schrijven op 100% van de openbare aanbieding.

Ingevolge deze kapitaalverhoging en de uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen op 2 juli 2010 in het kader van de openbare kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een bedrag van EUR 39.951.054 (meer bepaald EUR 39.418.373,28 maatschappelijk kapitaal en EUR 532.680,72 uitgiftepremie), bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Montea per 2 juli 2010 EUR 108.382.735,61.

Het kapitaal wordt voortaan vertegenwoordigd door 5.634.126 volledig gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

Na deze kapitaalverhoging zal de schuldgraad onder de **49%** zakken wat Montea opnieuw de kans heeft om op korte termijn bijkomende investeringen uit te voeren.

➤ **2 juli 2010 – Desinvestering van semi-industrieel gebouw in Buggenhout**

Met het oog op een duidelijke focus op haar kernactiviteiten en de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille, is Montea overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 4.425m² in Buggenhout. Deze transactie weerspiegelt het belang dat Montea hecht aan het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille. Dit niet-strategisch gebouw beantwoordt immers niet meer aan de normen van de vastgoedportefeuille. Bovendien werd er een interessante meerwaarde gerealiseerd.

De verkoop gaat gepaard met een bedrag van EUR 0,9 miljoen en levert een meerwaarde op van EUR 0,3 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31/03/2010. Dit geeft Montea de financiële middelen om verder te investeren in de vastgoedportefeuille.

➤ **Verlenging huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar vast met Stork Intermed voor 2.470m² op de site in Berchem**

Montea en Stork Intermed N.V. hebben een verlenging van de huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar vast afgesloten voor 2.470m² op de site in Berchem. Deze overeenkomst genereert een huuropbrengst van EUR 200.000 per jaar, met ingang van 01/07/2010 tot 30/06/2019.

Stork Intermed is gespecialiseerd in de verkoop van meet- en kalibratietoestellen.

➤ **19 juli 2010 – Finalisatie van de aankoop van een nieuw 1^{ste} klasse A logistiek platform van 75.000m² in Saint-Cyr-en-Val (Orléans - Frankrijk)**

Op 28 mei 2010 werd overgegaan tot de ondertekening van een aankoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden van een nieuw 1^{ste} klasse A logistiek platform van 75.000m² in Saint-Cyr-en-Val (Orléans)¹¹.

In juli 2010 werd aan alle opschortende voorwaarden voldaan zodat de aankoop door Montea werd gefinaliseerd. Het gebouw, gelegen op een 1^{ste} prime+ locatie nabij Orléans langs de toegangswegen A10 / E05 / E09 en E60, vertegenwoordigt een investering van EUR 35,3 miljoen en is volledig verhuurd aan FM Logistics t.e.m. 30/06/2019.



Montea « More than warehouses » - site FM Logistics - Saint-Cyr-en-Val (Orléans)

¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/05/2010 of www.montea.com.

6. INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET LOPENDE RECHTSGEDING

In 2006 heeft de vennootschap bepaalde overeenkomsten gesloten die in voorkomend geval de inbreng van bepaalde gebouwen, door middel van een fusie of een andere operatie, moesten mogelijk maken. Deze overeenkomsten waren onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, voornamelijk met betrekking tot de naleving van stedenbouwkundige voorschriften, waaraan contractueel diende voldaan te worden voor 31 maart 2007.

Montea heeft eerder al melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea in 2008 gedagvaard heeft, omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen. Montea had deze inbreng geweigerd omdat zij meende, op grond van objectieve elementen, dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,4 miljoen. Montea is van oordeel dat deze claim ongegrond is.

Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld. De wederpartij werd veroordeeld tot de kosten van de procedure. Op 23 juli 2009 heeft de wederpartij beroep aangetekend bij het hof van beroep te Brussel. Thans wisselen de partijen conclusies uit. Een arrest wordt niet verwacht voor het einde van 2010; mogelijk volgt dit pas in 2011, afhankelijk van de beschikbaarheden van het hof van beroep.

Montea ziet geen reden tot enige beleidswijziging ten aanzien van dit geschil.

7. TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN PARTIJEN

In het eerste semester van 2010 waren er geen transacties tussen verbonden partijen. Voor transacties tussen verbonden partijen in 2009, verwijzen wij naar het jaarverslag van 2009 of naar www.montea.com. Er hebben zich in het eerste semester van 2010 geen wijzigingen voorgedaan met betrekking tot de transacties met verbonden partijen in 2009.

8. VOORNAAMSTE RISICO'S, ONZEKERHEDEN EN VOORUITZICHTEN

8.1. Voornaamste risico's en onzekerheden

Al de risico's die werden beschreven in het jaarverslag 2009 zetten nog steeds iedereen aan tot voorzichtigheid.

Desalniettemin creëert de crisis nieuwe opportuniteiten voor een vastgoedvennootschap zoals Montea die haar strategie van *pure player* voortzet op de logistieke en semi-industriële markt met nadruk op de volgende aandachtspunten: focus op de *core-business*, de wil om een referentiespeler te worden, de flexibiliteit, de vernieuwing, de snelheid en de transparantie.

De voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het financiële jaar concentreren zich op:

➤ **Risico qua verhuringen**

Gezien de aard van de gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan internationale en nationale bedrijven is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar van 2010 fundamenteel kunnen beïnvloeden. Verder bestaan er op het vlak van de debiteurenrisico's binnen Montea duidelijke en efficiënte interne controlemechanismen om dit risico te beperken.

➤ **Risico met betrekking tot interestvoeten en IRS**

Montea heeft kredietlijnen aangegaan met een variabele interestvoet. 94,04% van deze kredietlijnen zijn ingedekt door IRS contracten met een vaste rentevoet van 4,09%. Zodoende blijft het Montea voor slechts een klein percentage blootgesteld aan onverwachte stijgingen van de variabele interestvoeten.

➤ **Risico qua waarde van de portefeuille**

Gezien de aanhoudende moeilijke economische context en het feit dat de waarde-evolutie van de gebouwen in belangrijke mate afhankelijk is van de verhuursituatie (bezettingsgraad, huurinkomsten, etc.) blijft er een bepaalde mate van onzekerheid over de verdere waarde-evolutie van de gebouwen.

8.2. Vooruitzichten

➤ **Vastgoedmarkt**

Eerste tekenen van herstel van de activiteit op de investeringsmarkt dienen zich momenteel aan, al is dit herstel in eerste instantie gereserveerd voor gebouwen die langdurig verhuurd zijn. Het algemeen herstel van de investeringsmarkt zal zich naar verwachting pas fundamenteel doorzetten nadat er meer zekerheid is ontstaan over het herstel op de huurmarkten.

➤ **Financiële context**

Wat de financieel economische omgeving betreft, zal naar verwachting de inflatie met ongeveer 1,5% toenemen). Daarenboven zal de rente wellicht op een laag niveau gehandhaafd blijven.

➤ **Impact op Montea**

Montea heeft een succesvolle kapitaalverhoging afgerond die zij al voor 70% heeft aangewend voor de aankoop van het gebouw in Orléans (zie punt 5.) Na deze kapitaalverhoging zal de **schuldgraad** onder de **49%** zakken wat Montea opnieuw de kans heeft om op korte termijn bijkomende investeringen en aankopen uit te voeren.

Montea besteedt meer dan ooit aandacht aan de relatie met haar huurders.

Montea zal in de komende maanden in belangrijke mate haar inspanningen richten op de verhuring van de belangrijkste leegstaande gebouwen (Mechelen: 10.407m² en Savigny-Le-Temple: 7.970m²). Er is voor verschillende locaties belangstelling van kandidaat-huurders voor inhuurname.

➤ **Uitkeerbaar resultaat**

Het eerste semester werd echter terug gekenmerkt door de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Overigens hebben de historisch lage rentevoeten aanleiding gegeven tot belangrijke negatieve variaties in de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Deze negatieve tendens van non-cash elementen+ die zich, net zoals vorig jaar, heeft voortgedaan tijdens de eerste 6 maanden van het jaar van 2010, heeft het eigen vermogen van Montea geïmpacteerd terwijl de operationele resultaten in lijn waren met de verwachtingen.

Zonder de negatieve variaties in de waardering van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) en op basis van huidige perspectieven voor de rest van het jaar kan Montea een dividend voor 2010 uitkeren, zoals vooropgesteld in de prospectus naar aanleiding van kapitaalverhoging, wat impliceert dat Montea een dividendrendement van 8% vooropstelt.

9. CORPORATE RESPONSIBILITY EN DUURZAAM ONDERNEMEN (ARTIKEL 76, WET VAN 20 JULI 2004)

In navolging van artikel 76 van de wet van 20 juli 2004 aangaande bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kunnen we melden dat alle ontwikkelingen, verbouwingen en nieuwbouwprojecten die in de toekomst zullen worden gerealiseerd, onderworpen zullen worden aan een grondige studie, zodat de impact op de omgeving en het milieu minimaal zijn.

10. FINANCIËLE KALENDER

18/11/2010 Tussentijdse verklaring: resultaten op 30/09/2010

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze persmededeling kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en concurrentie-omstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

VERKLARING CONFORM ARTIKEL 13 VAN HET KB VAN 14 NOVEMBER 2007

Conform Artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de Raad van Bestuur van Montea Management NV, statutair zaakvoerder van Montea Comm. VA, vertegenwoordigd door haar voorzitter, EBVBA Gerard Van Acker, op zijn beurt vertegenwoordigd door de heer Gerard Van Acker en Gedelegeerd Bestuurder EBVBA DDP Management, op zijn beurt vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, dat, voor zover hen bekend:

- de halfjaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van de uitgevende instelling en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het halve boekjaar van de uitgevende instelling en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar halfjaarrekening zijn opgenomen en de verwachte gang van zaken, waarbij, voor zover gewichtige belangen zich hiertegen niet verzetten, in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de investeringen, en de omstandigheden waarvan de ontwikkeling van de omzet en van de rentabiliteit afhankelijk is.

OVER MONTEA Í MORE THAN WAREHOUSESÍ

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi . SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf wil een referentiespeler worden op deze markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2010 had de onderneming 375.779 m² op 31 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).


PERSCONTACT

Joris Bulteel
Whyte Corporate Affairs
+32 2 738 06 21
JB@whyte.be


VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com


BIJLAGE 1: GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2009	68.964	0	25.603	-3.043	0	-7.143	88	84.469
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	-292	-6	0	292	6	0
Kapitaalsverhoging Unilever								0
Kapitaalsvermindering								0
Indekking financiële kasstroom								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-292			292		0
Impact overname Unilever IFRS 3				-6			6	0
Minderheidsbelang								0
Subtotaal	68.964	0	25.311	-3.049	0	-6.851	94	84.469
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen								
Dividenden			-7.493					-7.493
Overgedragen resultaat			-3.043	3.043				0
Resultaat van het boekjaar				-447				-447
OP 30/06/2010	68.964	0	14.775	-453	0	-6.851	94	76.529

BIJLAGE 2: VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR)	30/06/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden	30/06/2009 12 maanden
Netto resultaat	-447.348	-10.681.556	-7.472.732
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Globaar resultaat	-447.348	-10.681.556	-7.472.732
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-453.057	-10.674.675	-7.472.732
Minderheidsbelangen	5.709	-6.881	0

BIJLAGE 3: GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

 GECONSOLIDEERDE CASH FLOW ('000 EUR)	30/06/2010 6 maanden	31/12/2009 12 maanden	30/06/2009 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.077	5.126	5.126
Netto resultaat	-447	-10.682	-7.473
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	6.890	26.759	14.873
Afschrijvingen en waardeverminderingen	138	265	191
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	77	111	51
Waardeverliezen op vottende activa (+)	61	153	140
Andere niet-kas elementen	6.752	26.495	14.682
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	2.052	16.033	9.837
IAS 39 impact	2.285	2.089	1.699
Andere elementen			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-125	0	0
Betaalde interesten	2.635	6.250	3.317
Ontvangen interesten	-95	2.122	-172
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	6.443	16.078	7.400
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-1.595	-4.606	-2.480
Bewegingen in activa posten	-4.302	2.290	615
Handelsvorderingen	-2.688	2.259	298
Terug te vorderen belastingen	-1.359	233	113
Andere vaste activa op lange termijn	100	-283	225
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-355	842	834
Bewegingen in passiva posten	2.707	-6.896	-3.094
Handelsschulden	646	39	-458
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	5	-5.473	-4.678
Andere kortlopende passiva	0	92	1.696
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2.056	-1.554	346
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	8.925	16.598	10.047
Investeringsactiviteiten	2.082	-11.619	-1.535
Acquisitie van immateriële vaste activa	0	-26	-23
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-968	-11.497	-1.417
Andere materiële activa	-122	-96	-95
Verkoop vastgoedbeleggingen	3.172	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	2.082	-11.619	-1.535
VRIJE CASHFLOW (A+B)	11.007	4.979	8.511
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-1.994	6.593	948
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	546	15.531	4.659
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	-224	-224
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende	0	-343	-343
Betaalde interesten	-2.635	-6.250	-3.317
Ontvangen interesten	95	-2.122	172
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	-7.493	-7.493	-7.493
Uitgekeerde dividenden	-7.493	-7.493	-7.493
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	-9.487	-901	-6.546
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	1.520	4.078	1.965

BIJLAGE 4: VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30/06/2010 È rapport van de onafhankelijke vastgoedexpert

➤ **Waardebepaling**

De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.

➤ **Waarde-evolutie**

De Fair Value conform IAS40 is op halfjaarlijkse basis van 31/12/2009 overgegaan van EUR 206.253.000, naar EUR 202.122.000 op 30/06/2010. Deze laatste waardebepaling komt overeen met EUR 192.649.000 kosten koper en EUR 208.973.000 vrij op naam.

Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de waarde vrij op naam) van de volledige portefeuille bedraagt 7,2%.

➤ **Patrimonium**

Het patrimonium telt op heden 330.771m² opslagruimten en 45.008m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 375.779m². Het is op 31 sites gelegen, waarvan 11 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. Ten opzichte van de waardebepaling per 31/12/2009 werden de twee sites in Schoten (Jagersdreef en Brechtsebaan) verkocht. Voor Frankrijk werden geen panden aan de portefeuille toegevoegd.

Behalve de elf sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Twee gebouwen (Laken en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en één gebouw (Milmort) ligt in Wallonië. Van de elf panden in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en vier andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu, Saint-Priest, Cambrai en Feuquières).

➤ **Huurinkomen**


Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is, en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.

Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 15.491.805 per jaar op 30/06/2010. De lopende huurcontracten liggen 6,2% lager dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 16.528.766 per jaar bedraagt.

De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomens los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 90%.

BIJLAGE 5: OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30/06/2010

 MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	Kantoren	Opslag	Totaal	Contractuele huurgelden	Leegstand (% van totale m ²)
België					
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	610.075	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	949.072	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.495	5.371	127.463	47,89%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	254.395	0,00%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	200.000	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	401.764	8,04%
BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7	40	4.385	4.425	0	100,00%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	968.569	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	228.756	0,00%
MOORSEL A.WAVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	133.642	20,62%
MOORSEL BCDFGHIJK,WAVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	187.408	8,88%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	101.925	65,14%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	217.609	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	345.821	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360	7.140	8.500	350.739	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970	12.620	14.590	697.534	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345	12.350	13.695	694.303	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	707.465	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.301	12.744	17.045	181.210	3,89%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	423.136	47,75%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.605	5.383	317.388	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	328.875	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	212.189	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	8.606	10.144	512.805	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	1.025.521	0,00%
Totaal België	33.979	258.047	292.026	10.814.664	8,56%
Frankrijk					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	326.434	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	330.921	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.248	10.930	514.123	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	330.690	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	213.513	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.694	3.821	338.046	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	653.456	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	462	1.585	2.047	244.421	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	637.381	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	435.944	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	12.120	13.026	652.212	0,00%
Totaal Frankrijk	11.029	72.724	83.753	4.677.141	9,52%
Totaal	45.008	330.771	375.779	15.491.805	8,77%

BIJLAGE 6: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
www.ey.com/be

**Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van
Montea comm. v.a. over het beperkt nazicht van de tussentijdse
verkorte geconsolideerde financiële staten voor het semester
afgesloten per 30 juni 2010**

Inleiding

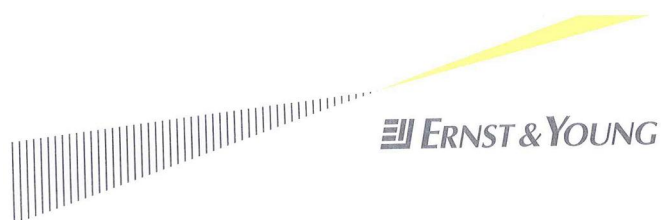
Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Montea Comm. V.A. (de "Vennootschap") per 30 juni 2010 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het semester afgesloten op deze datum, en de toelichtingen. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met de aanbeveling van het Instituut der Bedrijfsrevisoren betreffende opdrachten van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

ctt

Société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen
RPM Bruxelles - RPR Brussel - T.V.A. - B.T.W. BE 0446.334.711
Banque - Fortis - Bank 210-0905900-69



Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten niet in alle materiële opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 23 augustus 2010

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot

11CW0023